

IMU e variazione della rendita catastale: da quando cambia la base imponibile

SINTESI OPERATIVA

La variazione della rendita catastale non modifica automaticamente l'IMU nell'anno dell'annotazione: in via generale, la base imponibile si determina sulla rendita vigente il 1° gennaio e l'effetto decorre dall'anno successivo. La decorrenza cambia però in base alla causa: per lavori edilizi rilevano la fine dei lavori o l'utilizzo dell'immobile, per un errore materiale dell'ufficio la rettifica può retroagire, mentre per una denuncia DOCFA conta la data della dichiarazione. Prima del calcolo occorre quindi verificare origine e data della variazione.

[Articolo originale](#)

LEGGI ONLINE

Quando in catasto viene annotata una nuova rendita, non è affatto scontato che l'IMU cambi da subito. La regola generale fa decorrere gli effetti dall'anno successivo a quello dell'annotazione, perché la base imponibile va calcolata sulla rendita vigente al 1° gennaio di ciascun anno d'imposta. Ma questa regola non vale in modo uniforme: se la nuova rendita nasce da lavori edilizi, la decorrenza si sposta alla data di fine lavori o di utilizzo dell'immobile; se deriva da un errore materiale dell'ufficio nel classamento originario, può retroagire fino a quella data; se nasce da una dichiarazione DOCFA del contribuente, conta la data della denuncia. La giurisprudenza più recente, tra cui una sentenza della Corte di giustizia tributaria della Lombardia e un'ordinanza della Cassazione, ha ribadito questi criteri e la circolare dell'Agenzia delle entrate n. 7/E del 2022 ha chiarito la natura non perentoria del termine di dodici mesi per la rettifica delle rendite DOCFA. Individuare la causa dell'aggiornamento catastale è quindi il primo passo per calcolare correttamente l'IMU dovuta.

LA REGOLA GENERALE: EFFETTO DALL'ANNO SUCCESSIVO ALL'ANNOTAZIONE

Per i fabbricati iscritti in catasto, l'articolo 1, comma 745, della legge 27 dicembre 2019, n. 160 (la legge che ha istituito la nuova IMU applicabile dal 2020) stabilisce che la base imponibile si calcola applicando i moltiplicatori previsti dalla stessa norma alla rendita catastale vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutata del 5%. In pratica, per determinare l'IMU dovuta per un certo anno occorre guardare qual era la rendita risultante in catasto proprio a quella data, non quella eventualmente aggiornata nel corso dell'anno.

Questo criterio non è una novità della disciplina 2020: riprende quanto già previsto dall'articolo 13, comma 2, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, letto insieme all'articolo 5, comma 2, del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, che regolava l'ICI e poi la prima IMU. La continuità tra le due discipline conta perché rende applicabile alle nuove annualità un orientamento giurisprudenziale consolidato da anni.

La conseguenza pratica è lineare: se una nuova rendita viene annotata in catasto nel corso del 2026, essa rileva ai fini IMU dal 1° gennaio 2027. Per l'intero 2026, il calcolo dell'imposta deve continuare a basarsi sulla rendita vigente al 1° gennaio di quello stesso anno, anche se nel frattempo il classamento è già cambiato. Non è quindi possibile, per il contribuente né per il Comune, applicare retroattivamente la nuova rendita alle annualità già in corso al momento dell'annotazione.

LA GIURISPRUDENZA CONFERMA IL CRITERIO DELL'ANNOTAZIONE

Il principio della decorrenza dall'anno successivo è stato più volte confermato dai giudici. La Corte di giustizia tributaria di secondo grado della Lombardia, con la sentenza 25 marzo 2026, pubblicata il 31 marzo 2026, n. 701, ha ribadito che le variazioni delle risultanze catastali producono effetti dall'anno successivo a quello della loro annotazione, perché la base imponibile IMU va determinata, per ogni periodo d'imposta, sulla rendita vigente al 1° gennaio. La pronuncia si in-

serisce in un orientamento della Cassazione ormai stabile, espresso nelle sentenze n. 6060/2017, n. 22653/2019 e n. 29898/2020.

Nella stessa direzione si muove l'ordinanza della Cassazione 2 agosto 2024, n. 21908, secondo cui le variazioni definitive delle risultanze catastali seguono, come regola generale, il criterio dell'efficacia dall'anno d'imposta successivo alla cosiddetta "messa in atti", cioè al momento in cui la nuova rendita viene formalmente registrata negli atti catastali. Ne deriva un limite importante per chi vorrebbe usare una rendita più favorevole per rideterminare l'IMU di anni già trascorsi: la Cassazione esclude che la nuova rendita possa retroagire automaticamente alle annualità precedenti alla sua annotazione, salvo le eccezioni che vengono illustrate nei paragrafi successivi.

■ LAVORI EDILIZI: LA DECORRENZA SEGUE LA FINE DEI LAVORI O L'UTILIZZO DELL'IMMOBILE

La regola dell'anno successivo non si applica in modo indistinto a ogni causa di variazione. Lo stesso articolo 1, comma 745, della legge n. 160/2019 prevede un'eccezione per le variazioni di rendita che derivano da interventi edilizi sul fabbricato: in questo caso gli effetti decorrono dalla data di ultimazione dei lavori oppure, se antecedente, dalla data in cui l'immobile viene effettivamente utilizzato nella nuova configurazione.

Questo significa che, in presenza di una ristrutturazione, di un ampliamento o di un'altra trasformazione rilevante ai fini catastali, la nuova base imponibile può scattare anche a metà anno, senza attendere il 1° gennaio successivo. Il contribuente e il tecnico incaricato devono quindi individuare con precisione il momento in cui i lavori sono terminati o, se precedente, quello in cui il fabbricato ha iniziato a essere utilizzato con le nuove caratteristiche: è da quella data, e non dalla successiva annotazione in catasto, che l'IMU va ricalcolata sulla base della rendita aggiornata.

Il criterio va coordinato con il comma 746 della stessa legge n. 160/2019, che disciplina il periodo transitorio dei cantieri. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, demolizione, ricostruzione o interventi di recupero edilizio ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) e f), del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (il testo unico dell'edilizia, che distingue tra manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione), la base imponibile per il periodo dei lavori è costituita dal valore venale dell'area, senza considerare il fabbricato interessato dall'intervento. Questo regime resta in vigore fino alla data di ultimazione dei lavori o, se anteriore, fino alla data in cui l'immobile viene utilizzato: solo da quel momento torna applicabile il criterio ordinario basato sulla rendita catastale del fabbricato.

■ ERRORI MATERIALI DELL'UFFICIO: QUANDO LA RETTIFICA RETROAGISCE

Un'eccezione distinta riguarda la correzione degli errori materiali commessi dall'ufficio nell'attribuzione originaria della rendita. Quando la nuova rendita non fotografa una situazione sopravvenuta, ma corregge un errore di fatto imputabile all'Amministrazione nella valutazione di caratteristiche che l'immobile possedeva già al momento del primo classamento, la rettifica può produrre effetti fin da quella data originaria, anziché dall'anno successivo alla correzione.

Questa retroattività non è però automatica né generalizzata: la Cassazione la riconosce solo quando si tratta di un errore materiale effettivamente riconducibile all'ufficio, e non quando la rettifica dipende da una modifica reale delle caratteristiche dell'immobile (per esempio un ampliamento) oppure dalla correzione di dati inesatti dichiarati in origine dallo stesso contribuente. In questi ultimi casi, infatti, non c'è alcun errore da correggere retroattivamente: la situazione catastale precedente era corretta rispetto ai dati disponibili in quel momento, e la variazione riflette un cambiamento reale o una correzione di quanto dichiarato, non un errore dell'ufficio. La distinzione è rilevante in concreto perché stabilisce se il contribuente possa ottenere il rimborso dell'IMU versata in eccesso per gli anni precedenti oppure se, al contrario, il Comune possa recuperare l'imposta non versata.

■ DOCFA: LA RENDITA RETTIFICATA VALE DALLA DATA DELLA DENUNCIA

Un trattamento specifico riguarda le variazioni che il contribuente dichiara attraverso la procedura DOCFA (Documenti Catasto Fabbricati), disciplinata dal decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701. Con questa procedura il proprietario denuncia una nuova costruzione o una variazione dell'unità immobiliare, proponendo direttamente la categoria, la classe e la rendita che ritiene corrette. L'Agenzia delle entrate può poi verificare la proposta ed eventualmente rettificarla.



L'articolo 1, comma 3, del D.M. n. 701/1994 fissa in dodici mesi il termine entro cui l'ufficio dovrebbe procedere alla verifica. La circolare dell'Agenzia delle entrate 17 marzo 2022, n. 7/E ha chiarito che questo termine non ha natura perentoria: il suo superamento non rende automaticamente definitiva la rendita proposta dal contribuente, né fa perdere all'ufficio il potere di controllo. In altre parole, l'Agenzia può rettificare la rendita DOCFA anche oltre i dodici mesi, senza che il ritardo sani eventuali errori nella proposta del contribuente.

Quando la rettifica riguarda una variazione della consistenza o della destinazione d'uso dichiarata tramite DOCFA, la rendita definitivamente attribuita si applica dalla data della denuncia, e non dall'anno successivo: questo vale anche per le annualità già trascorse ma ancora accertabili al momento della presentazione. Non è invece possibile far retroagire la rendita a un momento anteriore al DOCFA, anche se la situazione materiale dell'immobile esisteva già da tempo: la data della denuncia resta il punto di riferimento, non la data in cui i lavori o le modifiche sono stati effettivamente realizzati.

Il principio è stato ribadito dalla Corte di giustizia tributaria di secondo grado della Puglia con la sentenza 20 gennaio 2026, depositata il 2 febbraio 2026, n. 380: la regola generale dell'efficacia dall'anno successivo subisce un'eccezione quando la variazione consegue a una modifica della consistenza o della destinazione denunciata dal contribuente, perché in questo caso la nuova base imponibile opera fin dalla data del DOCFA, comprese le annualità ancora sospese o oggetto di contenzioso. La pronuncia richiama l'ordinanza della Cassazione n. 16679/2021, che aveva già affermato lo stesso criterio.

LA NOTIFICA DELLA RENDITA: CONDIZIONE DI EFFICACIA, NON DECORRENZA

Resta fermo un ulteriore passaggio, spesso confuso con la decorrenza vera e propria: l'articolo 74, comma 1, della legge 21 novembre 2000, n. 342, prevede che gli atti che attribuiscono o modificano una rendita catastale producano effetti solo dalla loro notifica all'intestatario catastale. La notifica è quindi la condizione che rende la rendita concretamente utilizzabile nell'atto impositivo (l'avviso di accertamento o la richiesta di maggiore imposta) e contestabile dal contribuente.

Questo requisito non va però confuso con la decorrenza temporale degli effetti fiscali. Una volta notificata, la rendita può essere applicata alle annualità ancora accertabili secondo le regole proprie della causa da cui deriva la variazione: se è una variazione ordinaria, dall'anno successivo all'annotazione; se deriva da lavori edilizi, dalla fine dei lavori o dall'utilizzo; se deriva da un errore dell'ufficio, dalla data originaria; se deriva da un DOCFA, dalla data della denuncia. La notifica è quindi il momento in cui la rendita diventa opponibile ed efficace nei confronti del contribuente, ma non sposta la data da cui, una volta notificata, l'imposta va ricalcolata.

COME ORIENTARSI: LA CAUSA DELLA VARIAZIONE DETERMINA LA DECORRENZA

La tabella seguente riepiloga i criteri di decorrenza applicabili in base alla causa che ha originato la nuova rendita catastale.

CAUSA DELLA VARIAZIONE	DECORRENZA AI FINI IMU	RIFERIMENTO
Revisione catastale ordinaria	Dal 1° gennaio dell'anno successivo all'annotazione	Art. 1, comma 745, legge n. 160/2019
Lavori edilizi (ristrutturazione, ampliamento)	Dalla data di ultimazione dei lavori o, se precedente, dalla data di utilizzo dell'immobile	Art. 1, comma 745, legge n. 160/2019
Demolizione, ricostruzione, area edificabile	Base imponibile sul valore dell'area fino a fine lavori o utilizzo	Art. 1, comma 746, legge n. 160/2019
Errore materiale imputabile all'ufficio	Retroattiva alla data del classamento originario	Orientamento della Cassazione
Variazione denunciata con DOCFA	Dalla data della denuncia, anche per annualità pregresse accertabili	D.M. n. 701/1994; Cassazione n. 16679/2021

Un esempio pratico aiuta a fissare la differenza tra le diverse ipotesi. Se un contribuente completa nel mese di giugno 2026 un ampliamento del proprio fabbricato che ne accresce la rendita, l'IMU calcolata sulla rendita più alta è dovuta già a partire da giugno 2026, e non dal 1° gennaio 2027: la seconda rata di dicembre dovrà tenerne conto. Se invece la stessa rendita più alta venisse annotata in catasto a seguito di una semplice revisione d'ufficio, senza lavori edilizi né DOCFA del contribuente, l'imposta più alta scatterebbe solo dal 1° gennaio 2027, mentre per tutto il 2026 resterebbe dovuta l'imposta calcolata sulla rendita precedente.

■ CHE COSA DEVONO VERIFICARE IMPRESE E PROFESSIONISTI

Per i professionisti che assistono i contribuenti in fase di dichiarazione o di accertamento, questa verifica ha conseguenze dirette sul calcolo dell'imposta dovuta e sull'eventuale richiesta di rimborso o di sgravio. Un errore nell'individuazione della decorrenza può portare a versare più imposta del dovuto oppure, all'opposto, a esporre il contribuente a un accertamento del Comune per omesso o insufficiente versamento. Vale inoltre la pena ricordare che la rendita, una volta notificata, resta utilizzabile per tutte le annualità ancora accertabili secondo le regole di decorrenza proprie della sua causa: un aspetto da tenere presente soprattutto nei contenziosi in corso, dove la decorrenza corretta può incidere sull'esito dell'intero giudizio.



STUDIO PIZZANO STUDIO SABATINO PIZZANO

COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

Sede: via Sant'Alessio, 5, 83030 Venticano (AV)
Contatti: info@studiopizzano.it • dev.studiopizzano.it

***Nota informativa:** Il presente approfondimento ha scopo puramente informativo e divulgativo alla data di redazione (03/09/2026). Per la trattazione di casistiche specifiche si raccomanda il ricorso a una consulenza professionale personalizzata.*



Studio
Sabatino
Pizzano
2022
via
Sant'Alessio,
5,
83030
Venticano

STUDIO PIZZANO 4